

目黒区都市計画審議会会議録

平成30年度 第1回(261回)

[平成30年8月2日]

平成30年度第1回(261回)目黒区都市計画審議会会議録

【発言】

【発言要旨】

(欠席委員 岡田委員ほか1名。)

区 ～ 区議会議員等新委員紹介 ～

会長 平成30年度第1回、通算261回の都市計画審議会を開催する。
会議録の署名委員は私と兵藤委員。議題に入る。本日は1件の報告と2件の情報提供がある。

会長 議題1「東京都市計画生産緑地地区（南二丁目）の変更の取扱いについて」事務局から説明を。

区 ～ 説明 ～

会長 ただいまの説明について、御意見、御質問があればお願いしたい。

委員 前回も生産緑地の削除の件があり、28年度も生産緑地の件が1件あったが、このところ目黒区の生産緑地が次々と減っているのが危惧されるどころだ。去年の11月に、目黒区長と世田谷区長で都市農地について考えるということで、青木区長から生産緑地は子どもの食育にとって非常に重要だし、災害のときの避難にも重要だと考えているという話があった。今回は緊急性、重要性から判断し、区は買取りを見送るという説明があったが、その辺のことが納得いかないが。

会長 事務局から回答を。

区 委員が今おっしゃったのは、区民センターで世田谷区と目黒区が共同で行った都市農地に関する催しのことだが、趣旨としては委員おっしゃるように、そもそも生産緑地というのは、都市における農地というものが食育とか災害時とか、様々な点で有効な面もあるということで、生産緑地地区として指定して極力残していく仕組みとなっている。今回のように、生産していた農業従事者の方がお亡くなりになったり、農業に従事できなくなったりしたときに、自治体に対して買取り申出ができるという仕組みが設けられている。その際の制度趣旨としては自治体で買取るという枠組みになっているが、いか

んせん目黒区内の地価は非常に高いということがあり、それは23区同じだが、買い取る際の財源の裏付けとなるような補助を国がきちんと付けてほしいと区長会で国に対して要望し続けている。実際買うとなると、今回報告している土地でも金額的に5億から6億位はかかってしまう。区の一般財源を投じて購入するのは、区全体の財政状況を考えると難しいのが実情である。今のところ、自治体が生産緑地を買うにあたっては国からの補助が厳しいので、丸々区の一般財源で買うのは難しいという状況である。止む無く今回は買うことができなかった。引き続き生産緑地に関しては、国による財政的支援以外にも、生産緑地を極力残していけるような形での国の支援や制度の変更というところを区長会としても要望しており、国においてもだいたいの法制度の変更がなされている。昨年の都市計画審議会でもお話をさせていただいたが、生産緑地法も改正になり、特定生産緑地地区という新たな制度ができたのが一つと、今年6月に新たに都市農地の貸借の円滑化に関する法律が国会で可決され、今年6月27日に公布された。現在は生産緑地の所有者御自身が耕作し、農作物を作らないと生産緑地の納税猶予が受けられないという仕組みになっているが、他の方にお貸ししてその方が耕作していれば相続税の納税猶予が受けられるような形での仕組みの変更というところも国で整えられつつある状況である。

会長 今の回答についていかがか。

委員 国や東京都で、構造や制度が変わる方向に動いているというのは分かるが、確か目黒区には区民農園にする土地がないということで、区民農園を世田谷区から無料かどうか分からないが借りているということで、これから34年度の指定解除の時期になったら目黒区に農地が無くなるのではないかと危惧するところだ。目黒区で区民農園のための農地を買い上げるための基金積立てをするなど、そういうことは考えていないのか。

区 基金積立てということになると、財政の問題全体に絡んでくる。目黒区は御案内の通り待機児対策など、様々な案件でお金が非常にかかっている、厳しい財政状況にある。なかなかそのために積立てというのは厳しい状況である。

それから、区民農園を世田谷区内で目黒区が開設しているが、世田谷区から借りているわけではなくて、目黒区にお住まいの方がお持ちの世田谷区内の農地をお借りしているということで、区民の方に提供している。

会長 他にいかがでしょうか。

委員 この審議会でもこれまで農地の問題、生産緑地の問題では色々議論がされてきたと思

うが、何点かお聞きしたい。先ほど、農地の貸借ができるような法改正があり、その中で相続税の納税猶予について制度が整えられつつあると言われたが、つつあるということは、まだ納税猶予については法律できちんと定まっていないのか。その点と、従来から、10年前から都市農地保全推進自治体協議会に加わっていて、当初から目黒区もメンバーになっている。なかなか都市農地をどう残していくかということについては目黒区1区ががんばっていても限界があるということは分かっているつもりだが、先ほど区長会でも様々財政的な措置についても国にも要望しているというお話があったが、都市農地の協議会として目黒区はどういう役割を果たしているのか、また協議会として国ないし東京都に対しどのような働きかけを行っているのか、その辺について進捗状況等あれば教えてほしい。

会長 2点御質問があった。事務局から回答を。

区 まず1点目は、今年の6月に国会で可決され公布されている都市農地の貸借の円滑化に関する法律が、公布はされているが施行は3か月以内ということで、まだ施行に至っていないということが一つと、相続税の納税猶予になると税法上のことが絡んでくるので、税法とのリンクというか国税庁の取扱い等がまだ整備中である。自治体に対する説明会もこれからなので、順次その辺りの仕組みが構築されて、手続が整備されて、具体的にどういう手続をすればこうなると、自治体にも情報が流れてくるというところである。

 23区の区長会としても、国に対して要望しているところだが、委員御指摘のように東京都内で生産緑地を持っている自治体が連名で国に対して要望しているところでもある。これについても、区長会と同様に、財政的支援や様々な都市農地が残るような形での制度変更の要望をし、取組としては23区の区長会と内容としては近い。

委員 自治体協議会でも、生産緑地の貸借を可能にすることや、相続税納税猶予制度の適用範囲の拡大については一刻も早い改善が必要であるという宣言を昨年12月に出されている。今度の法改正で生産緑地の貸借を可能にすることについては一定のクリアをされたと思うが、納税猶予制度の適用範囲の拡大という相続税との関係で今後どのようになっていくかというお話だったが、やはりこの部分についても共同で強く要望していくことが必要だと思う。この点について、区長会ないし協議会での積極的な働きかけというのは何かあるのか。それと、協議会の中でおそらく目黒区から出ている所管は産業経済課だが、連携は取っているとは思いますがぜひ都市農地をどう残していくかということは23区全体の課題にもなっているということで、引き続き連携を強めて、他の自治体とも共同歩調を取りながら、強く必要な制度を求めていってほしい。その辺について

も伺いたい。

会長 御質問をいただいた。事務局から回答を。

区 まずは1点目の積極的な国への働きかけということで、委員おっしゃるように関係自治体による働きかけもしているし、23区の区長会としても働きかけをして、毎年継続して強く訴えてきて、先ほど御紹介した、例えば都市農地の貸借の円滑化に関する法律につながったと認識している。実現がされるような形での働きかけが必要と考えている。

それから2点目については、委員のおっしゃるように、農業への支援ということについては産業経済部が所管している。ただ、都市農地の保全ということで、生産緑地は都市整備部が担当しているので、ここの連携は重要だと考えている。例えば、今年の2月に、産業経済部で関わっている農家の方向けの研修会にも、都市整備部の職員も出席して制度改正の状況等を直接農家の方に御説明させていただいている。引き続き産業経済部とは連携を取っていく。

会長 それでは他にいかがでしょうか。

委員 先ほど審議会の開催について変更のお話をいただいたが、変更後のことについて伺いたい。今回のように、変更の取扱いについては、それぞれ、農業従事者の方がお亡くなりになられて、そのお宅としては色々なことがあって申出があったと思う。今回、1回審議会を開催しないで付議するときに開催するという提案をいただいたが、これによって農業従事者の方は、土地を処分する手続が早くなったり遅くなったり色々なことがあるはずだが、1回開催しないことによって遅くなる可能性があるのか。その辺りをどう考えているか。その反面、行為制限の解除が6月1日にあつて、今日8月2日なので2か月過ぎている。行為制限の解除後すぐに審議会を開催できていたら、公告・縦覧ができて早くなるという考え方もあるのかもしれない。時間的なことをどのように考えているのか。

会長 事務局から回答を。

区 委員がおっしゃるように、生産緑地の削除をする場合については、買取り申出が出て3か月が経過すると、生産緑地法の規定に基づいて行為制限が自動的に解除される。生産緑地の指定をかけることによって、農地としての機能を維持しなくてはならない義務が農家の方に課せられている。そういう義務をいつまでも課しているのは酷であるということで、3か月経つと自動的に解除するという枠組みになっている。本日御説明させ

ていただいているのは、都市計画法上の生産緑地の位置付けが残ってしまうので、それを取らせていただくという案で、結論的に申し上げますと、行為制限が3か月経つと自動的に解除されて、その後農家の方は自由に宅地転用等が可能になるので、農家の方の土地の取扱処分との関係で言うと、都市計画審議会が多少ずれたとしても実際の農家の方の土地の処分等には係わらないという仕組みになっている。ただ一方で、いつまでも都市計画の上で生産緑地の表示がされたままだと望ましくないので、できるだけ速やかに生産緑地というラベルを取る手続を取らせていただく必要がある。本日提案させていただいているのは、前回の審議会において、委員の方から、3か月経過して行為制限の解除もなされているので、委員の方も色々御多忙ということもあり、2回のうち1回に変えたらどうかとか、年度でまとめて開催したらどうかという御提案をいただいた。本日、2回を1回にするということで提案させていただいた。

会長 これによって都市計画審議会の開催時期が変わるという話ではないと思う。2回同じ説明を受けるか、1回で済みますかということだ。他いかがでしょうか。

委員 平成30年3月1日に買取り申出があり、3月28日に買い取らない旨の通知と、1か月弱しか期間がないが、この間に相続人と金銭的な交渉はしたのか。もししたとしたら、何回したのか。

会長 それでは事務局から回答を。

区 委員おっしゃいますように、3月1日に御遺族の方から生産緑地の買取り申出があり、ここで金額の話合いをしたのかということだが、なかなか国の補助制度というものがないう中で、目黒区の一般財源を使って買うということは非常に厳しいので、実際のところは金額の話合いまでには至っていない。その前にこの土地の価格を公示価格等から踏まえると、合計5億円から6億円位はかかってしまう。そこまで財源の措置を講じるのが難しいということで、実際には金額の話合いまではしていない。

委員 一言も相談しないで、相手に失礼ではないのか。

会長 事務局から回答を。

区 自治体で買う場合に適正な価格で買い取るというところがある。非常に格安で御遺族の方が区に譲っていただけるといことがあれば理論上はあるかもしれないが、制度の枠組みとしてはきちんと適正な価格で生産緑地の所有者の方にお支払いしなければいけ

ないので、価格の話合いということまでは行わなかったところである。

会長 いかがでしょうか。

委員 今のことに触れると思うが、不動産業界では高いものを買うときはローンを借りたり、色々なことをして分割で支払う。生産緑地も大きな土地の場合は区が将来的に5年計画とかを立て、ここは貴重な土地だと、予算がつかないとおっしゃっていたが、区の相対的な予算からして、5億6億は何とか捻出してほしい。そして長期的な計画に立って、ここを買うんだというプランを区の人には持ってほしい。こういった既成事実的な審議を経て、生産緑地を解除していくことになる。これだけの人たちが集まっているのだから、少なくとも区は私たちに支払いを伴うまで深入りしてやってほしい。これは無理かもしれないが。区議会議員の方、区役所の方がその辺を認識して、ぜひ今後5年計画、10年計画を立てて、毎月積み立てて購入資金に充てるようにする制度ができれば、具体的な話になっていくと思う。

会長 御意見ということでよろしいか。他には。

委員 今の話に絡むが、緊急性や重要性を判断しということだが、生産緑地制度ができて20数年経っているが、過去買い取った事例は目黒区であるのか。あるいは他の区ではあるのか。

区 目黒区の買い取った事例としては、1箇所あり、今現在は公園整備をしている段階である。その事例については、一つは国や都からの補助金が付いたことが大きいのと、もう一つは御遺族の方からぜひ緑を残してほしいという強い御希望があった。区で買う場合は、区の財産価格審議会で出した適正な価格でしか買えないという制約があり、一般的には民間の事業者等に売却した方が高い金額が提示される。御遺族の方の、金額的には安くても緑を残したいといった御意向と、財源措置がうまく合致しないと現実としては厳しい。他の自治体でもなかなか買い取るのは厳しいため、実際の買取り事例は少ない。

区 今の話に補足すると、区は財産価格審議会で適正な額を諮問して答申を受けて、この土地がいくらと単価を出してお示しをする。地主さんが値引きするということではなく、通常の民間ベースでは取引価格は高いが、区が提示する額は財産価格審議会で出した適正な額だということである。

 それと、南一丁目公園の整備をしているが、ここについては東京都の緑確保の総合的

な方針があって、その中で公園にするとして位置付けをしていたから、面積は約1, 200平方メートルだが国の補助がついた。一般的には1ヘクタール以上じゃないと国の補助はつかない。防災公園は1ヘクタールで、そうでなければ2ヘクタール以上ということで、なかなか厳しい状況にある。

会長 価格で折り合わなかったので、区が買い取る意向を示してもだめだということは有り得るのか。

区 例えば、洗足学園の跡地は今マンションになっているが、本当は公園にしたかった。財産価格審議会にかけて適正な価格の単価を出していただいたが、折り合いがつかなかった例がある。

委員 今回の物件については、公園にした場合に補助金が出る要件にはならなかったのか。

区 都市公園にするためには、いくつかのプロセスがある。まず都市計画決定をして、優先整備区域に指定をしなければならない。一方で、「緑確保の総合的な方針」でも位置付けをする必要があるが、その間に、都市公園として適切かどうかを厳しく評価される。南二丁目は1, 000平方メートル程あるが、公共施設としては道路付けの評価が低いと想定され、補助金については難しいと考えている。

区 補足すると、今回は補助金については対象にならない。理由としては、先ほど申し上げた防災公園であれば1ヘクタール以上、一般的には2ヘクタール以上であれば補助金の対象になるが、それ以外については、例えば「緑確保の総合的な方針」等に位置付けられていれば補助金の対象になり得るが可能性は低い。東京都に対して、1ヘクタール未満の公園についても補助金を出してくれと常々要望しているが、なかなかそうはならない。区で都市計画決定をしても、国や都の補助がつかなければ用地購入は困難である。これについては企画経営部や都市整備部といった関係するところで調整して、難しいということで買い取らないという判断をしたところである。

会長 他はいかがか。特に御質問がなければこの報告は終わりにする。都市計画審議会の開催について先ほど事務局から提案があったように、案件が生産緑地を削除する案件だけの場合については次回から1回とする。

それでは、議題の2、情報提供1、目黒区土地利用現況調査結果について、事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 御質問があれば。

特に御質問はないでしょうか。もしご覧いただいて、何かあればまた事務局に。

それでは、次の議題に移る。議題の3、情報提供2、空家等対策の取組状況と今後の進め方について、事務局から説明を。

区 ～説明～

会長 それではいかがでしょうか。

委員 今、全国で820万程の空家があるということで、目黒区は400いくつだが、所有者不明の調査はないのか。

区 目黒区では、今ある空家全ての所有者確認まではしていない。調査結果からは、目黒区では全国的な問題になっているような、ずっと放置され地域の問題になっている空家がそれほど多くない。不動産としての流通がかなり多い。そこを全部所有者まで調べても、あまり意味がない。地域から苦情要望や相談があったものについては、現地に行ってみると、御近所の方から去年施設に入られたとかお子さんがどこに住んでいるといった情報がかなり得られるので、個別に調査をしてその中で対応して、今のところ大きな問題はない。

委員 余談だが、目黒区でもハクビシンが結構出ている。空家はハクビシンの住まいになってしまう。空家に対して、ソフト面でも対応していただければと付け加えさせていただきたい。

区 ハクビシン対策については、昨年度から環境保全課で対応している。全体の件数までは手元にないが、空家にハクビシンが住み着いていて、近所から何とかならないかという御要望が2件ほどあった。実際に対応するとすると、家に入って罾を仕掛けなければならない。所有者の方に対応してもらわなければならないが、近所に住んでいるわけではない。話をして、地元で罾をしかけても、罾にかかったかどうかを誰かが毎日確認しなければならない。近隣の方に御協力いただけたところについては仕掛けることができたが、捕獲には至っていない。いずれにしろ、環境保全課と連携した取組をしているところである。

会長 他はよろしいか。特に意見がなければ本日の審議は終了する。事務局から何かあれば。

区 次回、第2回の開催日程については、10月中旬以降を予定している。日程が決まったら各委員宛てに開催通知を送付する。

会長 平成30年度第1回（通算261回）目黒区都市計画審議会を閉会する。

以上は、会議の概要であることを証する。

（署名委員）
